

# 臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第176號

上訴人 祥睿不動產經紀有限公司

法定代理人 林怡茹

上訴人 郭桓究

共同 陳浩華律師

訴訟代理人

複代理人 郭廷慶律師

陳雲壤

被上訴人 霖騰投資股份有限公司

法定代理人 張枋霖

訴訟代理人 羅振宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年5月29日臺灣嘉義地方法院第一審判決（112年度訴字第666號）提起上訴，本院於115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

一、原判決主文第一項關於命祥睿不動產經紀有限公司與郭桓究連帶給付逾新臺幣146萬9,616元本息部分，暨該部分訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、廢棄部分之第一審、第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔；上訴駁回部分之第二審訴訟費用，由上訴人連帶負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序部分：

一、本件被上訴人於民國（下同）112年10月13日起訴時，上訴人祥睿不動產經紀有限公司（下稱祥睿公司）之負責人為林怡茹，有起訴狀及經濟部商工登記公示資料查詢服務表在卷可稽（見原審卷第7、41頁）。嗣祥睿公司經經濟部於112年11月30日經授商字第11233725100號函解散登記，並由該公司全體股東選任林怡茹為清算人，有經濟部114年10月22日

01 經授商字第11431586140號函在卷可憑（見本院卷第117至12  
02 3頁）。是祥睿公司之法定代理人前後均為林怡茹，並無變  
03 更，本件自無由林怡茹聲明承受訴訟之必要，合先敘明。

04 貳、實體部分：

05 一、被上訴人主張：祥睿公司之員工即上訴人郭桓究於110年10  
06 月21日向伊之監察人張哲明介紹稱：坐落嘉義縣○○鄉○○  
07 段000地號土地（重測前為○○段○○○段0000地號土地，  
08 下稱系爭土地）之北、西、南側均臨路，三面皆得指定建築  
09 線，利於建築規劃，經張哲明轉述上情予有購地需求之伊知  
10 悉，伊即授權張哲明與祥睿公司於110年10月25日簽立確認  
11 書及買賣議價委託書，由祥睿公司居間處理系爭土地之買賣  
12 議價事宜，郭桓究則為經紀人。嗣經上訴人安排伊之法定代  
13 理人張枋霖與出賣人張嘉昇於同年月26日，在祥睿公司之住  
14 商不動產民樂店商議買賣事宜，斯時郭桓究再次向張枋霖說  
15 明系爭土地確實三面臨路，致伊陷於錯誤，而於當日與張嘉  
16 昇簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），以總價金新  
17 臺幣（下同）3,265萬6,556元向張嘉昇購買系爭土地權利範  
18 圍全部及毗鄰之同段000地號土地應有部分34/42900。嗣經  
19 伊於110年11月16日辦理鑑界，發現系爭土地之北側與道路  
20 間，尚隔有同段0000地號土地（下稱0000號土地），北側無  
21 法指定建築線，始知受騙。郭桓究未盡善良管理人之注意義  
22 務及居間人之調查、據實報告義務，並有銷售內容與事實不  
23 符情事，致伊受有系爭土地價值減少之損害367萬4,040元。  
24 爰先位依民法第227條第1項準用第226條第1項規定、不動產  
25 經紀業管理條例第21條第3項、第26條第2項規定，備位依民  
26 法第184條第1項前段、185條第1項前段、188條第1項前段規  
27 定，求為判命祥睿公司與郭桓究連帶給付367萬4,040元，及  
28 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息  
29 （被上訴人逾此範圍之其他請求，或經原審為其敗訴判決後  
30 未據被上訴人就該部分聲明不服，或於本院與上訴人成立調  
31 解，該等部分均不在本院審理範圍內，不予贅述）。

01 二、上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴人上開部  
02 分請求：郭桓究於銷售系爭土地時，從未向被上訴人表示系  
03 爭土地有三面臨路之情，系爭買賣契約中亦未有相關之記  
04 載，且張哲明於110年10月23日將系爭土地地籍圖謄本、土  
05 地銷售資料表傳送予訴外人謝祥偉建築師規劃建築方案時，  
06 謝祥偉即向張哲明表示系爭土地北側尚有1塊土地。又系爭  
07 買賣契約所附110年10月26日地籍圖（下稱110年10月26日地  
08 籍圖），已呈現系爭土地北側尚隔有0000號土地，且不動產  
09 委託銷售標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）上，亦記  
10 載建築線指示圖為104年8月13日（下稱104年8月13日建築線  
11 指示圖），顯見被上訴人於簽約時，確已知悉系爭土地北側  
12 未臨路，伊並無違反善良管理人之注意義務及居間人之調  
13 查、據實報告義務。另被上訴人前訴請張嘉昇返還買賣價金  
14 事件（下稱另案返還買賣價金事件），雙方業於112年1月17  
15 日在原法院成立和解，被上訴人願依系爭買賣契約所約定之  
16 價款承買系爭土地，並互不求償，足見被上訴人並無發生實  
17 際損害等語。【原審就上開部分判命上訴人連帶給付367萬  
18 4,040元，及自112年11月25日起至清償日止，按年息5%計算  
19 之利息。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決主文第一項  
20 關於命上訴人連帶給付部分，及該部分訴訟費用負擔之裁  
21 判，均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁  
22 回。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

23 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用  
24 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，  
25 分別列舉如下（見本院卷第294至298頁）：

26 (一)兩造不爭執事項：

27 1. 祥睿公司業由經濟部以112年11月30日經授商字第112337251  
28 00號函解散登記，公司全體股東並選任林怡茹為清算人，有  
29 經濟部114年10月22日經授商字第11431586140號函在卷可憑  
30 （見本院卷第117至123頁）。

31 2. 郭桓究為祥睿公司之經紀營業員，李秉謙為經紀人兼代書

- 01 (見原審卷(一)第79、39、91頁)。
- 02 3. 坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地(重測前為○○段○
- 03 ○○段0000地號土地,面積1080.6m<sup>2</sup>,即系爭土地),原為
- 04 張嘉昇所有(權利範圍:全部),並委託祥睿公司出售(見
- 05 原審卷(一)第129至130頁;原審卷(二)第15頁)。
- 06 4. 系爭土地於104年7月31日,曾由訴外人韓春霖申請指定建築
- 07 線,經嘉義縣○○鄉公所於104年8月13日核准北、西、南側
- 08 均得指定建築線(見原審卷(一)第63至73、77頁)。
- 09 5. 張嘉昇於110年2月2日,曾就系爭土地北側之未登錄地,向
- 10 財政部國有財產署南區分署嘉義辦事處(下稱國產署嘉義辦
- 11 事處)辦理登錄,以便後續申辦承購,有申請登錄申請書在
- 12 卷可憑(見原審卷(一)第123頁)。
- 13 6. 郭桓究於110年10月21日起,向張哲明介紹系爭土地,兩人
- 14 有如原證3所示之Line對話內容(見原審卷(一)第45至51
- 15 頁)。
- 16 7. 郭桓究於110年10月23日帶看系爭土地現場後,同日返回祥
- 17 睿公司,並交付張哲明如原證5所示之土地銷售資料表(其
- 18 上記載:面寬約36米、深度約28米、臨路8米,下稱系爭銷
- 19 售資料表)及110年7月9日申請之地籍圖謄本(下稱110年7
- 20 月9日地籍圖,見原審卷(一)第81至83頁)。
- 21 8. 由110年7月9日地籍圖觀之,其上並未顯示位在系爭土地北
- 22 側之0000號土地。
- 23 9. 嘉義縣大林地政事務所111年7月1日嘉林地用字第111000453
- 24 5號函說明二載明:「嘉義縣○○鄉○○段0000地號於辦理1
- 25 09年地籍圖重測時已有編列,因原地號(○○段○○○段00
- 26 000地號)地籍疑義未決暫緩公告,未辦理相關登記作業;
- 27 又國產署嘉義辦事處於110年2月申請新登錄土地時,本所因
- 28 故重複取用該重測當時暫編未完成登記之地號,為維護地籍
- 29 完整及土地管理機關權益,本所於111年6月15日召開『111
- 30 年度本縣○○鄉○○段0000地號誤用更正說明會議』及作成
- 31 結論,由本所逕行辦理國產署所管○○鄉○○段0000地號更

01 正為○○鄉○○段0000地號，俾使圖資相符，相關土地已於  
02 111年6月20日完成地建號更正登記」等語（見原審卷(一)第12  
03 5至127頁；原審卷(二)第171頁）。

04 10. 依土地第一類登記謄本所載，0000號土地係於110年7月21  
05 日為第一次登記，所有權人為中華民國，管理者為國產署  
06 （見原審卷(一)第127頁）。

07 11. 張哲明於110年10月23日，將110年7月9日地籍圖謄本、土  
08 地銷售資料表傳送予謝祥偉建築師，請謝祥偉規劃建築設  
09 計方案（見原審卷(一)第335至341、89頁）。謝祥偉當時即  
10 向張哲明表示，系爭土地北側尚有一塊土地（見原審卷(一)  
11 第198頁）。

12 12. 張哲明與祥睿公司於110年10月25日，簽訂如原證8所示之  
13 確認書及買賣議價委託書（見原審卷(一)第93至94頁），其  
14 上記載李秉謙為本件委託買賣之經紀人、郭桓究為經紀人  
15 員。

16 13. 張枋霖與張嘉昇於110年10月26日，簽訂土地買賣合約書  
17 （即系爭買賣契約，見原審卷(一)第95至116、129至130  
18 頁），由被上訴人向張嘉昇購買系爭土地（應有部分比例  
19 全部）及同段000地號土地之應有部分42900分之34（面積  
20 約1.13m<sup>2</sup>）。

21 14. 被上訴人與張嘉昇簽約時，在場之人有張枋霖、郭桓究、  
22 李秉謙、羅水利、訴外人許正憲（陪同張枋霖簽約者）及  
23 蔡正元（祥睿公司之店長）（見原審卷(二)第6至15頁）。

24 15. 系爭買賣契約所附之不動產委託銷售標的現況說明書（下  
25 稱系爭現況說明書）第2項記載：「有指定建築線，104.8.  
26 13」等語，其上有張嘉昇、羅水利、張枋霖之簽名（見原  
27 審卷(一)第109頁）。

28 16. 系爭買賣契約所附地籍圖謄本之申請日期為110年10月26  
29 日，並顯示位在系爭土地北側，尚有0000號土地（即更正  
30 前0000號土地）。

31 17. 系爭買賣契約所附之買賣增補條款第5條係約定：「系爭土

01 地賣方（張嘉昇）已申建築線指示圖，於交地時隨同交付  
02 予買方（張枋霖）」（見原審卷(一)第75、108頁）。

03 18. 郭桓究於110年10月27日以Line傳送給張哲明之買賣增補條  
04 款第5條係記載：「本土地須申請建築指示圖，倘本土地未  
05 臨接建築線時，買賣雙方同意解除買賣契約，買方已付價  
06 金無息無條件返還，衍生相關規費、履保費、代書費由賣  
07 方負擔」等語（見原審卷(一)第49、57頁）。

08 19. 郭桓究於110年11月8日，以Line傳送如原證3所示之104年8  
09 月13日指定建築線圖說予張哲明（見原審卷(一)第63、163  
10 頁）。

11 20. 被上訴人取得系爭土地後，委託維駿工程顧問有限公司於1  
12 13年5月8日申請就系爭土地指定建築線，並經核准西、南  
13 側臨路，而得指定建築線，北側因與道路間相隔0000號土  
14 地，不得指定建築線（見原審卷(一)第333頁）。

15 21. 歐亞不動產估價師聯合事務所（下稱歐亞估價師事務所）  
16 估價報告書所載鑑定結果（價格種類為正常價格，價格日  
17 期為113年4月16日，下稱系爭估價報告）：系爭土地北側  
18 無臨接道路，其客觀價值估價為2,053萬1,400元，若有臨  
19 接道路，客觀價值估價則為2,420萬5,440元，即系爭土地  
20 北側是否臨路，存有367萬4,040元之價差（計算式：2,420  
21 萬5,440-2,053萬1,400=367萬4,040）（見系爭估價報告第  
22 1至2、32頁）。

23 22. 被上訴人前訴請張嘉昇返還買賣價金事件（即另案返還買  
24 賣價金事件），兩造於112年1月17日在原法院以111年度重  
25 訴字第11號達成和解，和解內容為：「一兩造願依兩造間  
26 民國110年10月26日之住商不動產不動產買賣契約書（履約  
27 保證申請書編號及合約編號：Y501944 號）之條件，履行  
28 就嘉義縣○○鄉○○段000地號土地、同段000 地號土地之  
29 買賣事宜」（見原審卷(一)第157、158頁）。

30 23. 張嘉昇、李秉謙、郭桓究、羅水利曾因本件所涉之詐欺案  
31 件，經臺灣嘉義地方檢察署（下稱嘉義地檢署）檢察官以1

01 12年度偵字第4019號為不起訴處分確定（下稱系爭偵查案  
02 件，見原審卷(一)第195至199頁）。

03 (二)兩造之爭執事項：

- 04 1. 郭桓究於居間介紹被上訴人買賣系爭土地過程中，是否未盡  
05 據實報告、調查之義務？
- 06 2. 被上訴人買受系爭土地，是否因郭桓究未盡據實報告、調查  
07 之義務，而受有損害？金額應為若干？
- 08 3. 祥睿公司是否應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規  
09 定，與郭桓究連帶負損害賠償責任？
- 10 4. 被上訴人先位依債務不履行之法律關係，請求祥睿公司與郭  
11 桓究應連帶賠償367萬4,040元本息，有無理由？
- 12 5. 被上訴人備位依共同侵權行為之法律關係，請求祥睿公司與  
13 郭桓究應連帶賠償367萬4,040元本息，有無理由？

14 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

15 (一)郭桓究於居間介紹被上訴人購買系爭土地過程中，未盡調查  
16 及據實報告之義務：

- 17 1. 按居間人關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品  
18 質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間  
19 為營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第567  
20 條規定自明。居間人如違反上述據實報告及調查之義務，致  
21 委託人因此受損害者，應負債務不履行責任（最高法院100  
22 年度台上字第1188號裁判意旨參照）。又受任人處理委任事  
23 務，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，為民法第  
24 535條所明定。所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上一  
25 般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。而  
26 房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般  
27 消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針  
28 對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就  
29 其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所  
30 知，依民法第567條第1項規定，據實報告於當事人（最高法  
31 院110年度台上字第717號裁判意旨參照）。再仲介業務，係

01 指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；經營仲  
02 介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受  
03 雙方之委託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資  
04 訊，不動產經紀業管理條例第4條第5款、第24條之2第3款定  
05 有明文。

06 2. 本件被上訴人主張：祥睿公司所屬經紀人員郭桓究於110年1  
07 0月21日向張哲明推銷系爭土地時，陳稱該地之北、西、南  
08 側均臨路，三面皆得指定建築線，利於建築規劃，致其誤判  
09 系爭土地之價值而購買，上訴人應就其所受損害，負債務不  
10 履行之連帶賠償義務等語。惟為上訴人執前詞所否認，辯  
11 稱：郭桓究從未向被上訴人表示系爭土地有三面臨路之情云  
12 云。經查：

13 (1)祥睿公司於110年10月25日與被上訴人簽訂系爭土地買賣之  
14 居間契約，祥睿公司並推由公司經紀人員郭桓究負責處理本  
15 本件居間事務，業如兩造不爭執事項12所示，並有確認書及  
16 買賣議價委託書在卷可憑（見原審卷(-)第93至94頁），依上  
17 說明，祥睿公司、郭桓究對被上訴人自應負擔實報告及調查  
18 之給付義務，先予敘明。

19 (2)依兩造不爭執事項6、7、8所示，郭桓究於110年10月21日，  
20 向張哲明介紹系爭土地時，二人間確有如原證3所示之Line  
21 對話內容（見原審卷(-)第45至51頁），則由當時郭桓究傳送  
22 給張哲明之圖面觀之，於系爭土地之北側，並未有另筆土地  
23 之地號標示。嗣郭桓究於110年10月23日，帶看系爭土地現  
24 場返還祥睿公司後，將系爭銷售資料表及110年7月9日地籍  
25 圖謄本交付張哲明（見原審卷(-)第81、83頁）。觀諸110年7  
26 月9日之地籍圖謄本，位於系爭土地之北側並無0000地號土  
27 地之標示，且系爭銷售資料表上亦僅記載系爭土地之「面寬  
28 約36米」（見原審卷(-)第81頁）。衡以一般人之生活經驗，  
29 所謂「面寬」，係指土地「面臨馬路」方向之寬度，此攸關  
30 土地如何利用及價值，涉及可興建房屋戶數之多寡，而系爭  
31 銷售資料表上既記載「面寬約36米」，佐以郭桓究當時交付

01 予張哲明之地籍圖謄本中，並未標示出位在系爭土地北側之  
02 0000號土地，則被上訴人主張郭桓究當時係告知張哲明系爭  
03 土地之北側亦臨路（即三面臨路），可指定建築線等語，核  
04 屬有據，應堪採信。

05 (3)再張哲明於110年10月23日，取得郭桓究交付之110年7月9日  
06 地籍圖謄本、系爭銷售資料表後，旋於同日將之傳送予謝祥  
07 偉建築師，並請其規劃建築設計方案，業如兩造不爭執事項  
08 11所示，並有張哲明與謝祥偉之Line對話內容在卷可稽（見  
09 原審卷(一)第335至341頁）。嗣謝祥偉為被上訴人規劃建築設  
10 計案後，於同日即傳送「基地配置圖（15戶）」（下稱系爭  
11 基地配置圖）予張哲明（檔名為：○○○○段000地號評估  
12 圖15戶-00000000.pdf），亦有Line對話內容及系爭基地配  
13 置圖在卷可憑（見原審卷第89、341頁）。參酌證人謝祥偉  
14 於本院證稱：張哲明傳地籍圖謄本給我，請我規劃建築草  
15 圖，他說仲介表示系爭土地的北側有臨路，即北、南、西側  
16 都臨路，我依此規劃傳統透天連棟建築，分為面北、面南各  
17 一排，系爭基地配置圖北側建物前方的空白處是法定空地，  
18 法定空地直接臨路，因為業主跟我說北側的土地是道路，我  
19 就把該地當作道路來規劃等語（見本院卷第244至246頁）。  
20 觀諸系爭基地配置圖所示，謝祥偉確將系爭土地北側，設計  
21 為「面北」之臨路戶共9間房屋，核與謝祥偉之證述情節一  
22 致，是謝祥偉上開證述內容，應認可採。據此，被上訴人主  
23 張郭桓究帶張哲明於現場看地後，依張哲明當時之主觀認  
24 知，其仍確信系爭土地之北側臨路，而可指定建築線，始請  
25 謝祥偉為如上之建築規劃設計，核與常情相符，堪可採信。  
26 復以，謝祥偉接獲張哲明指示後，曾自行查詢地籍圖，並向  
27 張哲明覆稱系爭土地之北側尚有一塊土地（見兩造不爭執事  
28 項11後段），張哲明仍堅持向謝祥偉表示：仲介說北側有臨  
29 路等語，亦據謝祥偉於本院證述明確（見本院卷第245  
30 頁），再勾稽辦理系爭土地過戶之地政士兼本件委託買賣之  
31 經紀人李秉謙於事後曾於Line對話中，向賣方仲介羅水利表

01 示：「仲介在做產調時都要問清楚，而且專員都要跟行銷說  
02 明，中間還夾雜非土地所有權人的地，沒有三面臨路，買方  
03 一直以為這塊地是三面臨路，都有臨建築線」、「這個都要  
04 告知」等語，有其二人之Line對話紀錄在卷可證（見本院卷  
05 第201頁），益證被上訴人有關郭桓究向張哲明表示系爭土  
06 地三面臨路之主張，確有所憑，堪信為真實。

07 (4)依張哲明與郭桓究之Line對話內容所示，郭桓究於被上訴人  
08 簽約後之110年11月8日，始傳送104年8月13日建築線指示圖  
09 予張哲明，嗣被上訴人於同年月16日8時40分鑑界後，張哲  
10 明於同日11時12分許，即向郭桓究表示：「之前提供的建築  
11 線是不對的」，郭桓究則回覆稱：「明天會去縣政府問清  
12 楚」等語（見原審卷(一)第50頁）。而依104年8月13日建築線  
13 指示圖所示，當時○○鄉公所核准系爭土地之北、西、南側  
14 均得指定建築線，業如兩造不爭執事項4所示，並有104年8  
15 月13日建築線指示圖附卷可佐（見原審卷(一)第63至73、77  
16 頁）。足認郭桓究係於鑑界後，始知悉系爭土地之北側未直  
17 接臨路，並向張哲明表示渠將前去嘉義縣政府詢問，益證郭  
18 桓究於居間介紹被上訴人購買系爭土地前，確實未盡調查系  
19 爭土地北側是否有臨路，即逕依104年8月13日建築線指示  
20 圖，向張哲明表示系爭土地北側得指定建築線，郭桓究對其  
21 所從事之業務確有未善盡預見危險及調查，並據實報告於被  
22 上訴人之義務甚明。

23 (5)上訴人雖辯稱：被上訴人簽立系爭買賣契約當日，祥睿公司  
24 店長蔡正元有向張枋霖告知系爭土地之北側有未編定之土  
25 地，被上訴人於簽約時，確已知悉系爭土地北側未臨路云  
26 云。惟查，蔡正元於原法院固證稱：簽約前幾日，我們有將  
27 系爭土地的資料拿出來研究，系爭土地的問題是0000號土  
28 地，這是縣政府的未編定地，郭桓究在簽約前幾日，有去縣  
29 政府詢問。張枋霖與張嘉昇簽約當日，我有強調好幾次系爭  
30 土地北側尚有一塊未編定的土地，北側沒有臨路，也有拿地  
31 籍圖向張枋霖解釋等語（見原審卷(二)第15、16頁），然蔡正

01 元為祥睿公司之店長，其所為有利上訴人之證詞，本質上即  
02 有偏頗之虞，已難遽信；況對照郭桓究、羅水利、李秉謙於  
03 系爭偵查案件中均陳稱：正式簽約當日，我們調閱最新的地  
04 籍圖，才看到系爭土地北側有0000號土地，先前並不知道等  
05 語（見本院卷第211、212 頁），核與蔡正元所證其於簽約  
06 前幾日即已調閱地籍圖，並先請郭桓究前去嘉義縣政府詢問  
07 之情，明顯歧異，難認蔡正元上開有利於上訴人之證詞為可  
08 採；再依上訴人於本院提出簽約日之錄影錄音譯文，其中均  
09 無蔡正元曾向張枋霖、許正憲提及任何有關係爭土地北側，  
10 尚有未編定土地之情節，此為兩造所不爭（見本院卷第254  
11 頁），益證蔡正元證稱其有向張枋霖告知系爭土地北側尚有  
12 未編定土地，未直接臨路等語，核與上開客觀證據不符，難  
13 予採信。

14 (6)上訴人雖又辯稱：系爭買賣契約所附110年10月26日地籍  
15 圖，已呈現北側尚隔有0000號土地，另系爭現況說明書上，  
16 亦記載建築線指示圖為104年8月13日，其已盡調查及告知義  
17 務云云。惟查，依兩造不爭執事項15所示，系爭現況說明書  
18 第2項固記載：「有指定建築線，104.8.13」等語（見原審  
19 卷(一)第109頁）。然上訴人於簽約日，並未提供104年8月13  
20 日建築線指示圖予被上訴人，係郭桓究於110年11月8日，始  
21 以Line將之傳送予張哲明，業如前述，並有其二人之Line對  
22 話內容可按（見原審卷(一)第50頁），則被上訴人自無法由系  
23 爭現況說明書所載「核准案副本有效期間8個月」等語（見  
24 原審卷(一)第63頁），而得知悉104年8月13日建築線指示圖已  
25 屆效期。再兩造雖不爭執系爭買賣契約所附110年10月26日  
26 地籍圖，已呈現系爭土地北側尚隔有0000號土地之情，惟依  
27 上開簽約日之錄影錄音譯文，蔡正元並無向張枋霖、許正憲  
28 提及任何有關係爭土地北側尚有未編定土地之情節，業如前  
29 述（見本院卷第254頁），足認張枋霖於簽約時尚難知悉系  
30 爭土地之北側未直接臨路；且觀諸110年10月26日地籍圖所  
31 示（見原審卷(一)第117頁），0000號土地與系爭土地之北側

01 完全相鄰，並呈東西向長、南北向短之「長條狀」，近似位  
02 在系爭土地北側之道路；參酌謝祥偉於本院證稱：我查出來  
03 的地籍圖謄本中，系爭土地的北側尚有0000號土地，我透過  
04 Google map去看，系爭土地北側也確實有一條道路，但沒有  
05 經過鑑界，無法知道0000號土地是否就是道路，或道路係位  
06 在0000號土地之北側等語（見本院卷第245、247頁），益徵  
07 由110年10月26日地籍圖，並無法確切知悉系爭土地北側是  
08 否直接臨路；況被上訴人是否能知悉而未詳查系爭土地北側  
09 之臨路情況，乃屬就損害之發生是否與有過失之範疇（詳見  
10 下述），不得因此免除上訴人應負之調查義務，是上訴人此  
11 部分所辯，亦非可採。

12 3. 綜上，郭桓究於居間介紹被上訴人買賣系爭土地過程中，確  
13 有錯誤告知張哲明系爭土地之北、中、南側均臨路，皆可指  
14 定建築線之情，嗣於被上訴人取得系爭土地並鑑界後，始知  
15 悉系爭土地之北側未直接臨路，而對張哲明表示將前去嘉義  
16 縣政府詢問，顯然郭桓究於居間介紹被上訴人購買系爭土地  
17 前，確實未善盡調查系爭土地北側是否有臨路，並據實向被  
18 上訴人報告之義務。

19 (二)被上訴人買受系爭土地，因郭桓究未盡據實報告、調查之義  
20 務，致受有系爭土地價值減損367萬4,040元之損害：

21 1. 被上訴人主張系爭土地北側未臨路、無法指定建築線，伊受  
22 有系爭土地價值減少之損害367萬4,040元等語。上訴人對此  
23 則辯稱：被上訴人與張嘉昇於另案返還買賣價金事件中，已  
24 同意依系爭買賣契約所約定之價款，如數向張嘉昇承買系爭  
25 土地，被上訴人並未發生實際損害云云。查依兩造不爭執事  
26 項22所示，被上訴人與張嘉昇於另案返還買賣價金事件中雖  
27 達成和解，即由被上訴人依系爭買賣契約所約定之價款，履  
28 行向張嘉昇購買系爭土地之義務，有該和解筆錄在卷可憑  
29 （見原審卷(一)第157、158頁）。惟另案返還買賣價金事件之  
30 當事人為被上訴人與張嘉昇，上訴人並非上開事件之當事  
31 人，且觀諸系爭和解筆錄載明：「一兩造願依兩造間民國11

01 0年10月26日之住商不動產不動產買賣契約書（履約保證申  
02 請書編號及合約編號：Y501944 號）之條件，履行就嘉義縣  
03 ○○鄉○○段000地號土地、同段000 地號土地之買賣事  
04 宜；二就臺灣嘉義地方檢察署111年度他字第431號刑事案  
05 件，原告（即被上訴人）願具狀向檢察官表示不再追究該件  
06 刑事責任；三原告其餘請求均拋棄；四訴訟費用各自負擔」  
07 等語（見原審卷(-)第157、158頁），僅得認被上訴人不向訴  
08 外人張嘉昇請求系爭土地價值減損之差額，無從依此逕認被  
09 上訴人並未受有系爭土地價值減少之差額損失，上訴人此部  
10 分所辯，尚嫌乏據，並無可採。

- 11 2. 被上訴人取得系爭土地後，委託維駿工程顧問有限公司於11  
12 3年5月8日申請就系爭土地指定建築線，僅經核准西側、南  
13 側臨路，而得指定建築線，北側因與道路間相隔0000地號土  
14 地，不得指定建築線，業如兩造不爭執事項21所示（見原審  
15 卷(-)第333頁）。復參酌證人謝祥偉於本院證稱：倘系爭土  
16 地北側未直接臨路，我所規劃的系爭基地配置圖中北側的房  
17 屋就不會這樣設計，因為北側未臨路，必需在基地內開設道  
18 路，可以興建的房屋會少1至2間，會影響系爭土地的價值等  
19 語（見本院卷第247頁），可見系爭土地北側如未臨路，可  
20 興建之房屋戶數較少，相較之下，價格自然較低；復佐以原  
21 法院囑託歐亞估價師事務所就系爭土地北側有無臨路之情  
22 況，分別鑑估價值，經該事務所對系爭土地進行產權、一般  
23 因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及依最有  
24 效使用情況下，採用比較法及土地開發分析法等二種估價方  
25 法進行評估結果，系爭土地北側無臨接道路，其客觀價值為  
26 2,053萬1,400元，若臨接道路，客觀價值則為2,420萬5,440  
27 元，亦即系爭土地北側是否臨路，存有367萬4,040元之價差  
28 （計算式：2,420萬5,440-2,053萬1,400=367萬4,040），有  
29 系爭估價報告在卷可憑（見外放卷）。本院審酌歐亞估價師  
30 事務所所屬估價師領有專業證照，具有不動產估價之專業知  
31 識，且與兩造並無利害關係，應無偏頗之虞，其估價報告亦

01 已詳細且明確載明鑑定依據及結論，該鑑定之參酌數據尚屬  
02 明確，估價並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情  
03 事，且為兩造所不爭（見兩造不爭執事項21所示），堪認可  
04 採。是系爭土地北側未臨路與臨路之價差為367萬4,040元，  
05 被上訴人主張其受有上開價差之損害，核屬有據，堪予認  
06 定。

07 (三)祥睿公司應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與  
08 郭桓究連帶負損害賠償責任：

09 1. 按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交  
10 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責  
11 任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。又因可  
12 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於  
13 給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生  
14 前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，亦為民法第227  
15 條所明定。而契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包  
16 括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨  
17 義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，  
18 於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知  
19 義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義  
20 務，債權人即得依不完全給付請求損害賠償（最高法院100  
21 年度台上字第2號裁判意旨參照）。

22 2. 查郭桓究於系爭土地買賣過程中，既未盡詳實調查及據實報  
23 告之義務，而使被上訴人受有系爭土地價值減少之損害，依  
24 上說明，自應對被上訴人負不完全給付之損害賠償責任。又  
25 郭桓究為祥睿公司之經紀營業員，依上說明，祥睿公司亦應  
26 與郭桓究就被上訴人所受之前開損害，負連帶賠償責任。

27 (四)被上訴人就其所受損害之發生，亦屬與有過失，允宜分擔4  
28 0%責任：

29 1. 按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償  
30 金額，或免除之；該項規定，於被害人之代理人或使用人與  
31 有過失者，準用之，此觀民法第217條第1項、第3項規定自

01 明。上開過失相抵之原則，其立法意旨在於無論何人不得將  
02 自己之過失所發生之損害轉嫁於他人，係基於支配損害賠償  
03 制度之公平原理與指導債之關係之誠信原則而建立之法律原  
04 則。此項規定之適用，不以侵權行為之法定損害賠償請求權  
05 為限，即契約所定之損害賠償，除有反對之特約外，於計算  
06 賠償金額時亦難謂無其適用。又此項法律原則，縱加害人未  
07 提出被害人與有過失之主張，倘法院於審理過程中，依兩造  
08 攻防及調查證據之所得，已知有與有過失之事實者，依民事  
09 訴訟法第278條第2項規定，仍得於賦與兩造就其事實有辯論  
10 之機會後，斟酌雙方原因力之強弱及過失之輕重，依職權減  
11 輕或免除賠償金額，以謀求加害人與被害人間之公平，尚不  
12 能置之不論（最高法院最高法院111年度台上字第713號裁判  
13 意旨參照）。

14 2. 本件上訴人雖未直接提出被上訴人與有過失之抗辯，惟本件  
15 於原法院迄本院審理過程中，兩造之爭執事項均聚焦在被上  
16 訴人於簽約前，即由謝祥偉之查閱及告知，是否已得知悉系  
17 爭土地之北側尚有0000號土地存在，且兩造就此已為詳盡攻  
18 防，並對調查證據所得辯論而表示意見，依上說明，本院自  
19 得依職權減輕或免除上訴人之賠償金額，以謀求加害人與被  
20 害人間之公平，先予敘明。

21 3. 查張哲明於系爭偵查案件中證稱：我們於110年10月23日到  
22 現場查看後，回到店裡，郭桓究給我地籍圖、銷售資料表，  
23 我就傳給建築師，建築師說系爭土地北側有一塊地，我向郭  
24 桓究反應，郭桓究於同年11月5日才傳給我，並說那是國有  
25 財產局的土地等語（見本院卷第205頁），核與謝祥偉於本  
26 院之前開證述情節，大致相符（見本院卷第244、245頁），  
27 堪予採信。是張哲明既經由謝祥偉建築師之告知後，對於系  
28 爭土地北側是否有直接臨路一情，已有相當之合理懷疑，並  
29 已向郭桓究反應上情，且被上訴人並無不能注意之情事，竟  
30 疏未注意及此，未待郭桓究查明，逕貿然與張嘉昇簽約，並  
31 於辦畢所有權移轉登記後，始經鑑界而獲悉上情，其就本件

01 損害之發生，亦有過失，應堪認定。茲審酌上訴人係以居間  
02 不動產買賣，並收取報酬為業，自應詳實調查系爭土地之臨  
03 路情況，並交互核對仲介過程所獲取之資訊，且將之據實報  
04 告予被上訴人，詎上訴人於居間過程中，僅記載以104年8月  
05 13日建築線指示圖作為系爭買賣契約之附件，且未告知該指  
06 示圖業已屆期失效，使被上訴人認為系爭土地之北側亦有臨  
07 路，而購買系爭土地，上訴人之行為係被上訴人受有損害之  
08 主要原因；另被上訴人亦為專業之投資公司，曾委由張哲明  
09 前去土地現場勘查，並已得到建築師之事先提醒，其僅稍加  
10 查證、等待，即可避免損害之發生，卻忽略此節，率予簽  
11 約，足見兩造就本件損害之發生，均有過失不當之處，並經  
12 考量上情，兼衡兩造就損害發生之原因力強弱及過失輕重程  
13 度等各項情節，本院爰認應酌予減輕上訴人40%之賠償責  
14 任，較為妥適。從而，被上訴人得請求上訴人連帶賠償之金  
15 額，即為220萬4,424元【計算式：3,674,040×(100%-40%)=  
16 2,204,424】。

17 (五)被上訴得請求上訴人給付之數額，尚應扣除連帶債務人李秉  
18 謙之分擔額：

- 19 1. 按連帶債務人中之一人為清償而債務消滅者，他債務人同免  
20 其責任；連帶債務人中之一人受確定判決，而其判決非基於  
21 該債務人之個人關係者，為他債務人之利益，亦生效力；債  
22 權人向連帶債務人中之一人免除債務，而無消滅全部債務之  
23 意思表示者，除該債務人應分擔之部分外，他債務人仍不免  
24 其責任，民法第274條、第275條、第276條第1項定有明文。  
25 上開規定之意旨，在避免當事人間循環求償，簡化其法律關  
26 係，故於債權人向連帶債務人中一人表示免除該債務人之全  
27 部債務時，固有上開規定之適用；惟於債權人與連帶債務人  
28 中之一人和解，同意該債務人為部分給付時，如和解金額低  
29 於該債務人基於民法第280條所定之「應分擔額」，為避免  
30 其他債務人為清償後，向和解債務人求償之金額高於和解金  
31 額，就其差額部分，應認其他債務人亦同免其責任；反之，

01 如和解金額多於該和解債務人之「應分擔額」，因不生上述  
02 求償問題，自無民法第276條第1項之適用。是債務人應分擔  
03 部分之免除，在債權人與連帶債務人中之一人成立和解，如  
04 無消滅其他債務人連帶賠償債務之意思，就債務人應允債權  
05 人賠償金額如低於「依法應分擔額」時，該差額部分，始因  
06 債權人對其應分擔部分之免除而有該條項規定之適用，並對  
07 他債務人發生絕對之效力（最高法院98年度台抗字第200  
08 號、98年度台上字第759號裁判意旨參照）。又不真正連帶  
09 債務，係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，  
10 對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他  
11 債務人即應同免其責任之債務（最高法院100年度台上字第8  
12 48號判決意旨參照）。

13 2. 經查，本件祥睿公司與其經紀人李秉謙，依不動產經紀業管  
14 理條例第26條第2項規定，應負連帶損害賠償責任，另祥睿  
15 公司與郭桓究，應負連帶損害賠償責任，業如前述，是祥睿  
16 公司與李秉謙、祥睿公司與郭桓究就被上訴人之損害各負全  
17 部給付義務，性質上屬不真正連帶債務。而上開3人間並無  
18 法律及契約另訂之內部分擔比例，自應依民法第280條前段  
19 規定，平均分擔義務，是每人內部之分擔額各為3分之1即為  
20 73萬4,808元（計算式： $2,204,424 \div 3 = 734,808$ ）。惟李秉  
21 謙於本院業以50萬元與被上訴人達成調解，且未拋棄對祥睿  
22 公司、郭桓究之損害賠償請求權，有調解筆錄在卷可憑（見  
23 本院卷第285、286頁），足認被上訴人並未免除對連帶債務  
24 人全部債務之意思甚明，而李秉謙之和解金額低於其應分擔  
25 之數額，就該差額部分，應認其他債務人亦同免其責任，是  
26 被上訴人得向祥睿公司、郭桓究請求連帶給付之部分，自應  
27 扣除李秉謙之分擔額，即為146萬9,616元（計算式： $2,204,$   
28  $424 - 734,808 = 1,469,616$ ）。準此，本件被上訴人得請求祥  
29 睿公司、郭桓究連帶給付之數額應為146萬9,616元，逾此部  
30 分之請求，即屬無據，不應准許。

31 (六) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

01 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
02 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
03 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
04 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
05 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
06 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
07 條分別定有明文。查本件被上訴人請求上訴人給付損害賠  
08 償，係無給付之確定期限，依上說明，上訴人應自起訴狀繕  
09 本送達或受催告時始負遲延責任。而本件被上訴人請求上訴  
10 人給付之起訴狀係於112年11月24日送達上訴人，有送達證  
11 書在卷可憑（見原審卷(一)第145、149頁），是被上訴人請求  
12 上訴人給付自112年11月25日起按週年利率5%計算之法定遲  
13 延利息，亦屬有據。

14 五、綜上所述，被上訴人依民法第227條、第226條、不動產經紀  
15 業管理條例第26條第2項規定，請求祥睿公司、郭桓究連帶  
16 給付其146萬9,616元，及自112年11月25日起至清償日止，  
17 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍  
18 之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，判  
19 命上訴人應為連帶給付，經核並無不合，上訴人就此部分提  
20 起上訴，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分之上訴。  
21 至原審判命上訴人給付超過上開應准許部分，上訴意旨求予  
22 廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判  
23 如主文第二項所示。又本件既就先位之訴為被上訴人勝訴之  
24 判決，本院自無庸再就被上訴人備位之訴加以審究，附此敘  
25 明。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提  
27 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論  
28 斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
30 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決  
31 如主文。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日  
02 民事第一庭 審判長法官 王金龍

03 法官 施盈志

04 法官 曾鴻文

05 上為正本係照原本作成。

06 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
07 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提  
08 出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出  
09 委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另  
10 應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466  
11 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。  
12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 上訴人不得上訴。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

15 書記官 葉宥鈞

16 **【附註】**

17 民事訴訟法第466條之1：

18 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上  
19 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

20 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人  
21 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並  
22 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

23 民事訴訟法第466條之2第1項：

24 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第  
25 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。